

SPRAWOZDANIE Z KONTROLI WEWNĘTRZNYCH PRZEPROWADZONYCH W ZARZĄDZIE BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W 2011 R.

W 2011 r. w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie przeprowadzonych zostało 6 kontroli wewnętrznych:

- 1) planowa kontrola dotycząca sposobu prowadzenia i kompletności teczek lokali użytkowych, ze szczególnym uwzględnieniem dokumentacji działań wynikających z obowiązujących przepisów i procedur (protokół kontroli z dnia 15 czerwca 2011 r.)**

Podstawą przeprowadzenia kontroli był plan kontroli jednostki NK/2011.

Kontrolą objęto łącznie 92 teczki, co stanowi ok. 1,5 % ogólnej liczby akt prowadzonych przez Referat Lokali Użytkowych i Fortów ZBK.

W toku prowadzonej kontroli nie stwierdzono znaczących uchybień w zakresie kompletności i prawidłowego prowadzenia akt lokali użytkowych.

Wnioski ogólne:

- zaproponowano rozważenie możliwości zmiany procedury windykacyjnej w taki sposób, aby w przypadku lokali użytkowych potrącenie kaucji było pierwszym etapem windykowania zaległych wierzytelności, przed wystosowaniem wezwania do zapłaty/przesądowego wezwania do zapłaty,
- zalecono przeprowadzenie bieżącej analizy pod kątem zapłaty bieżących należności związanych z najmem lokalu przez najemców, którzy mają zawarte porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zaległych wierzytelności,
- wskazane jest rozważenie możliwości wprowadzenia ograniczenia terminu tzw. negocjacji prowadzonych z dłużnikiem w sprawie spłaty powstałego zadłużenia.

- 2) planowa kontrola dotycząca realizacji w I kw. 2011 r. wypłat zaliczek Gminy dla wspólnot mieszkaniowych z uwzględnieniem korelacji z planem wydatków ZBK (protokół kontroli z dnia 14 lipca 2011 r.)**

Podstawą przeprowadzenia kontroli był plan kontroli jednostki NK/2011.

Wyródkowo sprawdzono zgodność zaliczek wstępnie zaksięgowanych z listą zaliczek należnych wspólnotom mieszkaniowym przekazywaną do ZBK przez ML UMK. Kontrolą objęto 78 pozycji zasięgowych w okresie I kw. 2011 r. Sprawdzono również realizację ustaleń zawartych w dniu 27 kwietnia 2010 r. pomiędzy ZBK a ML UMK.

Wnioski ogólne:

W zakresie realizacji wypłat zaliczek Gminy dla wspólnot mieszkaniowych nie stwierdzono występowania błędów lub uchybień w zakresie realizacji wypłat po stronie ZBK w kontrolowanym okresie I kw. 2011 r. Jednocześnie ustalenia przyjęte z ML UMK i ujęte w notatce z kwietnia 2010 r., a dotyczące Referatu Finansowo – Księgowego ZBK i ML UMK są prawidłowo realizowane przez obie strony.

- 3) doraźna kontrola w sprawie działań podejmowanych przez ZBK w przypadkach znacznych zadłużeń z tytułu najmu oraz bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych stanowiących własność GMK wyróżniających się dużą powierzchnią oraz atrakcyjnym usytuowaniem (protokół kontroli z dnia 7 września 2011 r.)**

Podstawą przeprowadzenia kontroli było polecenie Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Kontrolą objęto działania podejmowane w celu uzyskania spłaty zaległych wierzytelności, jak i odzyskania lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego.

W toku prowadzonej kontroli stwierdzono, iż działania podejmowane przez ZBK w kontrolowanym okresie (2008 r. – 2011 r.) w celu wyegzekwowania zaległych należności są prowadzone prawidłowo, jednak z przyczyn leżących poza ZBK nie prowadzą one do zauważalnego zmniejszenia zaległych kwot.

Wnioski ogólne:

- wskazane jest podjęcie działań informacyjnych dotyczących możliwości zamiany mieszkania na mniejsze wobec osób zalegających z opłatami i zajmujących lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 70m²,
- w przypadkach, w których w aktach brak jest oświadczeń o ilości zamieszkałych osób należy podjąć próbę uzyskania aktualnych oświadczeń od lokatorów objętych wyrokami eksmisyjnymi,
- należy dokonać analizy pod kątem sprawdzenia posiadanych wyroków eksmisyjnych z aktualnymi oświadczeniami o osobach zamieszkałych w danym lokalu w celu wystąpienia do sądu o uzyskanie wyroków eksmisyjnych w stosunku do osób nimi objętych,
- wskazane jest przyjęcie jako zasady, że po uzyskaniu prawomocnego wyroku eksmisyjnego ZBK występował będzie do ML UMK z prośbą o wskazanie odpowiedniego lokalu celem przeprowadzenia eksmisji.

4) doraźna kontrola w celu ustalenia przyczyn przedawnienia się wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu użytkowania lokalu „Zielone Bistro”, ul. Basztowa 15, przez Pana Krzysztofa Stobieckiego (protokół kontroli z dnia 27 czerwca 2011 r.)

Podstawą przeprowadzenia kontroli było ustne polecenie Zastępcy Dyrektora ds. Eksploatacji z dnia 19 czerwca 2011 r.

Kontrolą objęto teczkę NW.446-1445/10 Windykacja należności – Krzysztof Stobiecki „Zielone Bistro”, ul. Basztowa 15 oraz dokumenty przekazane przez Zastępcę Dyrektora ds. Finansowych, Kierownika Referatu Czynszów i radcy prawnego z Zespołu Radców Prawnych. Kontrolujący skorzystał również z protokołu kontroli doraźnej w sprawie wystawiania faktur z tytułu użytkowania lokalu przy ul. Basztowej 15 w Krakowie, przeprowadzonej przez Zespół Kontroli Wewnętrznej ZBK w dniu 20 lutego 2007 r.

Wnioski ogólne:

- komórka organizacyjna składająca wniosek do radcy prawnego powinna również na piśmie wyjaśniać wszystkie wątpliwości dotyczące sprawy, wówczas proces przygotowania pozwu byłby znacznie krótszy,
- wnioski przekazywane przez komórki organizacyjne ZBK do radców prawnych powinny zawierać wszystkie informacje istotne dla prawidłowego przygotowywania pozwu.

5) doraźna kontrola czynności windykacyjnych dla wybranych lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (protokół kontroli z dnia 27 lipca 2011 r.)

Podstawą przeprowadzenia kontroli było ustne polecenie Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z dnia 18 lipca 2011 r.

Na podstawie informacji zawartych w Systemie GRANIT i protokołach z poprzednich kontroli wybrano 2 lokale użytkowe, których najemcy posiadają co najmniej kilkumiesięczne zadłużenie, a następnie sprawdzono w Referacie Lokali Użytkowych i Fortów i Referacie Windykacji teczki dotyczące tych lokali i przeprowadzono rozmowy wyjaśniające z pracownikami odpowiedzialnymi za prowadzenie spraw.

Wnioski ogólne:

- należy wykorzystywać instytucję kaucji, zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. zabezpieczenie należności wynajmującego przez przebieganie kaucji,
- celem odzyskania należnych należności należy niezwłocznie kierować sprawy na drogę postępowania sądowego,
- należy zintensyfikować podejmowane przez jednostkę działania windykacyjne.

6) planowa kontrola dotycząca sporządzania rozliczeń opłat niezależnych od właściciela z najemcami w budynkach zarządzanych przez ZBK (protokół kontroli z dnia 31 maja 2011 r.)

Podstawą przeprowadzenia kontroli był plan kontroli jednostki NK/2011.

Kontrolą objęto rozliczenia opłat niezależnych od właściciela dokonane w 2010 r.:

- dla lokali mieszkalnych w 13 budynkach zarządzanych przez GMK. Do kontroli wybrano tzw. nietypowe budynki, czyli z ogrzewaniem poprzez lokalną kotłownię na paliwo stałe lub ciekłe, odprowadzeniem indywidualnym ścieków, zaopatrywanych w wodę poza siecią miejską, itp.,
- dla lokali mieszkalnych stanowiących własność GMK, znajdujących się w 12-tu losowo wybranych budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wnioski ogólne:

- w skontrolowanych budynkach, zarządzanych przez ZBK, rozliczenia mediów sporządzane są prawidłowo i terminowo (nieznaczne nieprawidłowości wystąpiły tylko w przypadku budynku przy ul. Komuny Paryskiej 3),
- koszty mediów w budynkach zasilanych nietypowo (lokalne kotłownie, szamba, itp.) są wyższe niż w przypadku dostawy mediów z sieci miejskiej. W miarę posiadanych środków należałoby w tych budynkach przeprowadzać roboty pozwalające na podłączenie do sieci miejskiej,
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych rozliczenie mediów dla najemców, dla których rolę wynajmującego pełni ZBK, jest możliwe po otrzymaniu kosztów z ML UMK, współpracującego z zarządami wspólnot. W badanych przypadkach, aż połowa budynków rozliczona została później niż to miało miejsce w budynkach zarządzanych przez ZBK.

Katarzyna Zapał

Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie